

Deducibilità dell'IMU inerente ai beni immobili strumentali

di [Giancarlo Modolo](#), [Annamaria Bettagno](#)

Pubblicato il 19 Aprile 2023

L'accesso alla **deducibilità IMU** per gli **immobili strumentali** è subordinato, in ogni caso, al **principio generale di cassa** (e, quindi, non quello di competenza), in relazione al quale la **quota** si rende **deducibile** solamente se l'**imposta** è stata **effettivamente pagata nel corso del periodo d'imposta**.

Deducibilità IMU beni immobili strumentali: aspetti generali

A norma dell'art. 1, commi da 4 a 5 e da 772 a 773, della L. 27 dicembre 2019, n. 160, dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2021 (per i contribuenti cosiddetti "solari": **dall'anno 2022**) è prevista la totale **deducibilità dell'Imu-imposta municipale propria inerente ai beni immobili strumentali** ai fini della determinazione:

- del **reddito di impresa**;

e:

- del **reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni**;

mentre non compete alcuna riduzione per quanto attinente all'Irap-imposta regionale sulle attività produttive.

Analoga regola opera per:

- Imi-imposta municipale immobiliare della provincia autonoma di Bolzano (istituita con legge provinciale 23 aprile 2014, n. 3);



- Imis-imposta immobiliare semplice della provincia autonoma di Trento (istituita con legge provinciale 30 dicembre 2014, n. 14);
- Iliia-imposta locale immobiliare autonoma della regione Friuli Venezia Giulia (istituita con legge regionale 14 novembre 2022, n. 17).

Al riguardo, si ritiene opportuno puntualizzare che **la deducibilità in argomento ha esplicitato effetti con entità differenziate nella misura pari al:**

- 30%, per il periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2013 (anno 2013, per i soggetti cosiddetti "solari");
- 20%, con decorrenza dal periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2014 (anno 2014, per i soggetti cosiddetti "solari") e fino al periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2018 (anno 2018, per i soggetti cosiddetti "solari");
- 50%, per il periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2018 (anno 2019 per i soggetti cosiddetti "solari");
- 60%, per i periodi d'imposta successivi a quelli in corso al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020 (anni 2020 e 2021 per soggetti cosiddetti "solari");
- 100%, a regime, dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2021 (dall'anno 2022 per i soggetti cosiddetti "solari").

Ai fini procedurali è necessario tenere in considerazione che:

- la Corte Costituzionale ha dichiarato:
 - **l'illegittimità costituzionale della non deducibilità dell'Imu per il periodo di imposta 2012** (sentenza 4 dicembre 2020, n. 262 pubblicata sulla Gazzetta ufficiale del 4 dicembre 2020);
 - manifestamente **non ammissibile la questione di legittimità costituzionale della deducibilità parziale al 20% dell'Imu, per il triennio 2014-2016** (sentenza 20 giugno 2022, n. 156 pubblicata sulla Gazzetta ufficiale del 22 giugno 2022);

- **l'operatività della deducibilità** in argomento:
 - deve necessariamente risultare applicata, in relazione ai beni immobili strumentali, sul reddito d'impresa o sul reddito di lavoro autonomo e non, invece, direttamente sul reddito complessivo, in quanto, sul reddito complessivo si avrebbe solamente l'effetto indiretto derivante dall'abbattimento del reddito d'impresa o professionale.
Ne deriva, di conseguenza, che, in presenza di altri redditi non rientranti nella sfera imprenditoriale o professionale, la deduzione predetta non grava sui medesimi redditi tassati in sede di adempimento dichiarativo, quali, a titolo meramente indicativo, i redditi di capitale, di lavoro dipendente e assimilati, diversi e fondiari;
 - non può considerarsi attuabile e, quindi, la medesima si deve ritenere, per l'esplicito riferimento normativo agli immobili strumentali, non è deducibile se l'Imu riguarda sia gli immobili patrimoniali, sia i beni immobili merce;
 - è anche condizionata dal fatto che il bene immobile deve risultare utilizzato esclusivamente per l'esercizio dell'arte o della professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore, non rilevando, di conseguenza, le situazioni di destinazione promiscua (cfr.: la precisazione 8.1 nella circolare dell'Agenzia delle entrate 14 maggio 2014, n. 10).
In pratica, la deducibilità viene meno nell'ipotesi di un Imu corrisposta per un bene immobile (cat.: A2/A3) che viene utilizzato in parte per finalità professionali e in parte per l'uso personale o familiare del possessore;
 - dovrebbe essere anche ragguagliata all'effettivo periodo dell'anno in caso di utilizzo

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati

- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento